PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Saguenay

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2008

Contexte économique et démographique

Le contexte économique de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay s'est grandement amélioré depuis le début de la présente décennie. En effet, alors que 65 600 emplois étaient occupés en 2000 dans la RMR de Saguenay, il y en avait 70 225 en 2007, ce qui constitue une progression notable du marché du travail. Mais pourquoi? La réponse se trouve dans les investissements massifs reliés à plusieurs grands chantiers, tant dans la région qu'ailleurs dans la province où l'expérience de plusieurs entreprises de la région est recherchée. La dernière fois que la région a connu un essor économique comparable, c'était en raison de quelques grands travaux, surtout à la Baie James dans les années 80. La construction des centrales hydro-électriques Péribonka IV, Chutes-Allard, Rapide-des-cœurs et Eastmain 1A, ainsi que l'élargissement de la route 175, ont été à l'origine de la création d'emplois dans la région. Pour 2008-2009, on s'attend à une légère création d'emplois, et ce, malgré les difficultés qu'éprouve l'industrie

Figure 1

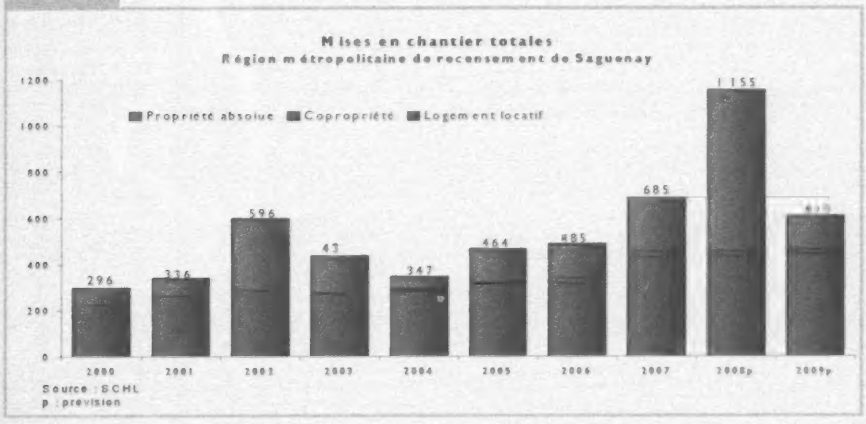


Table des matières

1 Contexte économique et démographique
2 Stabilité relative des taux hypothécaires
2 Année faste pour les mises en chantier en 2008
3 Habitations en propriété absolue
3 Segment locatif soutenu par les résidences pour âînés
4 Copropriété : une question de prix?
4 Marché de la revente caractérisé par une offre limitée
5 Resserrement continu du marché locatif.
6 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

forestière. La construction du quai d'escale à La Baie, de l'usine de technologie AP50 par Rio Tinto Alcan et de deux résidences pour personnes âgées comprenant 300 logements chacune viendront stimuler davantage le marché du travail dans la région. Il ne faut pas oublier la formation d'une nouvelle escadre expéditionnaire à la base militaire de Bagotville, où une vingtaine de militaires sont attendus en 2008, et davantage en 2009. Ce sont donc les secteurs de la construction, des services et de l'administration publique qui contribueront à la création d'emplois en 2008-2009. Nous devons par contre nous attendre à un certain nombre de licenciements dans les entreprises reliées au secteur forestier, dont quelques-uns ont déjà été effectués (Usine MDF à La Baie). Dans l'ensemble, environ 250 emplois devraient être créés en 2008, ce qui représente une croissance inférieure à 1 %.

Le contexte économique favorable observé dans la RMR de Saguenay a un impact direct sur les mouvements migratoires. Pour Saguenay, cela est d'autant plus vrai lorsque l'on examine le flux migratoire intraprovincial. Selon les données publiées par l'Institut de la statistique du Québec, le déficit migratoire de Saguenay[1] par rapport aux autres régions du Québec est passé de 1 633 en 2001-2002 à 272 en 2006-2007. Ces résultats ont un impact important sur la demande de logements, et leurs répercussions se font sentir dans les divers segments du marché de l'habitation. Comme le contexte économique demeure favorable, nous prévoyons que le redressement du solde intraprovincial se poursuivra au cours des prochaines années. Sur le plan interprovincial, nous observons une tendance inverse, soit un accroissement du déficit, donc des départs vers les autres provinces. Toutefois, l'ampleur de ces derniers n'est pas aussi importante, puisque le déficit est passé de 13 en 2003 à 211 en 2006. Finalement, seule la migration internationale affiche un solde positif depuis le début de la décennie, mais celui-ci est loin d'être suffisant pour compenser les départs vers les autres régions du Québec ou vers les autres provinces. Depuis 2000, la région a accueilli environ 550 immigrants ou 80 en moyenne par année. Des efforts sont faits afin d'améliorer le solde migratoire global de la région, et des initiatives comme la Stratégie MigrAction[2] contribueront à créer des conditions favorables pour les personnes venant s'établir dans la région. On prévoit donc que le déficit migratoire passera de plus de 1 000 personnes à 500, en 2008, et à 300, en 2009.

Toujours sur le plan démographique, il faut garder en tête que la formation de ménages continue demeure positive d'une année à l'autre. Dans la RMR de Saguenay, nous parlons d'environ 350 nouveaux ménages annuellement en moyenne au cours des cinq prochaines années. Il va sans dire que cette progression est surtout attribuable au groupe des 65 ans et plus, en raison du vieillissement de la population, mais les couples divorcés en constituent aussi une composante importante. Finalement, comme partout au Québec, une augmentation récente de la natalité est observée dans la région, ce qui peut contribuer à accélérer le processus d'accession à la propriété pour certains ménages.

Stabilité relative des taux hypothécaires

Durant les quatre premiers mois de 2008, les taux hypothécaires affichés ont diminué d'environ 50 points de base. À la fin d'avril, ils étaient cependant supérieurs de 30 à 35 points aux taux consentis durant la période correspondante en 2007. Selon les prévisions, ils descendront légèrement tout au long de l'année de 25 à 50 points par rapport à leur niveau actuel. En 2009, ils remonteront quelque peu au fil des mois. Cette année et l'an prochain, les taux affichés s'appliquant aux prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,50 et 7,50 %, et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 6,75 et 7,50 %.

Année faste pour les mises en chantier en 2008

La construction résidentielle a le vent dans les voiles depuis quelques années dans la RMR de Saguenay, mais ce fut spécialement vrai en 2007, puisque 685 logements ont été mis en chantier. Pour mettre ce résultat en perspective, mentionnons que 347, 464 et 485 mises en chantier ont été enregistrées en 2004, en 2005 et en 2006, respectivement. De plus, tous les segments de marché ont contribué à

[1] Site Internet de l'ISQ (Migration et population immigrante). Source : traitement par l'Institut de la statistique du Québec d'une version dénominalisée du fichier d'inscription des personnes assurées (FIPA) de la Régie de l'assurance maladie du Québec (RAMQ), MRC ou territoire équivalent.

[2] MigrAction est un projet de société porté par des jeunes qui sont impliqués dans leur milieu. Il vise à créer des conditions favorables pour résoudre la problématique du bilan migratoire négatif (http://www.migraction.ca/index.php).

la forte augmentation de la construction résidentielle en 2007. En effet, les mises en chantier d'habitations en propriété absolue[3] ont augmenté de 35 % par rapport à 2006, celles de logements locatifs, de 58 %, et celles de copropriétés, de 2 %. Pour 2008, nous prévoyons 1 155 mises en chantier, soit 69 % de plus qu'en 2007. Ce serait le meilleur résultat pour la RMR de Saguenay depuis 1989, année où les fondations de 1 128 habitations ont été coulées. Compte tenu de ces prévisions, nous pourrions croire que nous assistons à un boom immobilier, mais ce n'est pas vraiment le cas. Oui, nous observerons une forte activité sur les chantiers, tout comme en 2007, mais plus de la moitié des logements prévus (600) feront partie de deux ensembles d'habitation destinés aux aînés. Environ 610 mises en chantier sont attendues en 2009 (-47 %).

Habitations en propriété absolue

Tel qu'il a été mentionné précédemment, la construction d'habitations en propriété asbolue a contribué à la forte progression des mises en chantier en 2007. En fait, nous constatons une tendance à la hausse sur ce segment de marché depuis quelques années, mais nous avons possiblement atteint un plafond étant donné la forte activité enregistrée en 2007. La conjoncture continue de favoriser l'accession à la propriété, et les facteurs influençant la demande auront sensiblement le même impact en 2008 et en 2009 qu'en 2007. Les taux hypothécaires resteront bas, et le déficit migratoire, surtout pour ce qui est des jeunes ménages, devrait continuer de se résorber. Un autre facteur favorisant les mises en chantier d'habitations en propriété absolue est le manque de propriétés existantes à vendre. Cela force certains ménages à opter pour une habitation neuve faute d'en trouver une qui leur convient sur le marché de l'existant. La forte baisse du taux d'inoccupation depuis deux ans constitue un autre facteur dont il faut maintenant tenir compte, puisqu'il est de plus en plus difficile de trouver un logement locatif, surtout de bonne qualité. Cette situation devrait favoriser la construction de duplex en 2008 et en 2009.

Nous prévoyons donc que 435 habitations en propriété absolue seront bâties en 2008, soit 5 de plus qu'en 2007 (+1 %). De ce nombre, 370 seront des maisons individuelles réparties dans l'ensemble de la région. Ce sont tout de même les arrondissements de Jonquière et de Chicoutimi qui accapareront la majorité de celles-ci, même si plusieurs terrains ont été ouverts à La Baie et si la demande demeure importante dans les villes périphériques. En 2009, la situation sera relativement stable. Nous prévoyons la mise en chantier de 445 habitations en propriété absolue, soit 10 de plus qu'en 2008 (+2 %) en raison de la construction d'un plus grand nombre de duplex. Pour ce qui est des autres types d'habitations (maisons individuelles, jumelées et en rangée), le nombre des mises en chantier sera sensiblement identique à celui enregistré en 2008.

Segment locatif soutenu par les résidences pour personnes âgées

Le nombre des mises en chantier de logements locatifs a été fortement influencé par le nombre des logements destinés aux aînés bâtis annuellement dans la RMR de Saguenay depuis le début des années 2000 (52 % de tous les logements locatifs construits). La raison en est simple : alors qu'il y avait un surplus de logements sur le marché traditionnel, il en manquait dans les résidences pour personnes âgées, d'où l'intérêt des promoteurs pour ce marché. De plus, le vieillissement de la population justifiait en quelque sorte la construction de nouvelles unités. En 2008, cette tendance se maintiendra, puisque 2 résidences pour personnes âgées comptant 300 logements chacune seront mises en chantier dans l'arrondissement de Chicoutimi. Il est à noter que cet arrondissement affichait un taux d'inoccupation de 0,3 % (marché des résidences pour aînés) lors de l'enquête d'octobre 2007 et qu'il était nécessaire de bâtir de nouvelles unités. Au total, nous prévoyons la construction de 700 logements locatifs en 2008, ce qui représente une augmentation de 200 % par rapport à 2007. Aucune résidence pour personnes âgées ne devrait être bâtie en 2009, mais nous prévoyons tout de même 145 mises en chantier de logements locatifs traditionnels, soit une cinquantaine de plus qu'en 2008. Le resserrement observé sur ce marché locatif devrait donc inciter quelques promoteurs ou constructeurs à bâtir un plus grand nombre d'unités

[3] Les habitations en propriété absolue regroupent les maisons individuelles, jumelées ou en rangée ainsi que les duplex.

qu'au cours des dernières années, puisque les conditions sont plus favorables (marché du travail dynamique, amélioration du bilan migratoire). En outre, les données tirées de l'enquête sur le marché locatif effectuée par la SCHL indiquent que les ménages locataires sont prêts à payer un peu plus pour un logement récent, au goût du jour.

Copropriété : une question de prix?

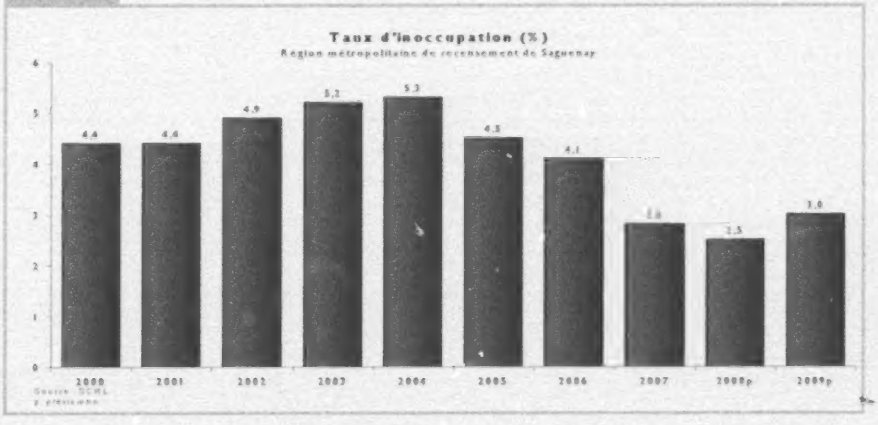
Dans le dernier numéro de la présente publication, il était question de l'émergence du marché des copropriétés. C'est que le nombre des mises en chantier d'habitations de ce type était passé de 0, de 2000 à 2003, à 7 et à 5, en 2004 et en 2005, respectivement, pour ensuite exploser et atteindre 21 en 2006. Nous prévoyions alors 25 mises en chantier en 2007, et le total réel a été de 24. Mais, est-ce vraiment un marché en expansion? Certes, il s'est construit plus de copropriétés au cours des deux dernières années, mais ce type d'habitation ne semble pas encore très populaire. Le fait que les propriétés neuves et existantes ne soient pas aussi chères que dans les autres grands centres urbains du Québec, où la copropriété est bien implantée, est probablement la principale cause du faible nombre de logements en copropriété mis en chantier à Saguenay. En 2008 et en 2009, environ 20 habitations de ce type devraient être mises en chantier, principalement parce que les autres types de logements ne se vendent pas beaucoup plus cher à Saguenay. À moyen et long terme, compte tenu du vieillissement de la population, la copropriété pourrait devenir une solution de rechange intéressante pour les personnes qui veulent demeurer propriétaires tout en réduisant le fardeau de l'entretien d'une propriété.

Marché de la revente caractérisé par une offre limitée

Le marché de la revente a atteint un nouveau sommet en 2007 en ce qui a trait au nombre de ventes. En effet, 1 260 maisons unifamiliales ont été vendues par l'entremise du Service inter-agences (S.I.A.®) au cours de la dernière année, soit seize de plus que le record établi en 2005 (1 244). Encore une fois, un contexte économique favorable, un loyer de l'argent avantageux, l'amélioration du bilan migratoire et le resserrement du marché locatif ont fait en sorte de créer une pression supplémentaire sur la demande de maisons existantes. À ces facteurs, nous pouvons ajouter l'accroissement des naissances, événement qui incite souvent les jeunes familles à accéder à la propriété. En 2008, tous ces facteurs, ainsi que l'arrivée d'une vingtaine de soldats à la base militaire de Bagotville, contribueront à maintenir le nombre de ventes au même niveau qu'en 2007, et nous prévoyons qu'environ 1 250 transactions seront conclues. Même son de cloche pour 2009, puisque l'offre de propriétés à vendre pourrait augmenter en raison de l'achèvement des unités locatives destinées aux aînés dans l'arrondissement de Chicoutimi. Plusieurs ménages ayant loué d'avance un logement dans ces résidences devront donc vendre leur habitation, ce qui accroîtra le choix de propriétés disponibles, lequel a été plutôt restreint ces dernières années. Nous prévoyons donc que 1 250 transactions seront effectuées en 2009, soit le même nombre qu'en 2008.

Depuis plusieurs années, les vendeurs sont avantagés en raison de l'offre limitée et d'une demande vigoureuse. Par conséquent, nous observons des hausses de prix largement supérieures à l'inflation. En 2005, 2006 et 2007, les prix ont monté respectivement de 9 %, de 10 % et de 14 %. À la fin de 2008, comme l'offre de propriétés ne devrait pas augmenter considérablement, nous prévoyons que le prix moyen des maisons unifamiliales atteindra 150 000 $, en hausse de 10 % par rapport à 2007.

Figure 2



En 2009, compte tenu de l'amélioration anticipée de l'offre, nous prévoyons une hausse du prix moyen de 8 %.

Resserrement continu du marché locatif

Tel que nous l'avions prévu dans le dernier numéro de la présente publication, mais avec une ampleur moins importante, le marché locatif s'est resserré dans la RMR de Saguenay au moment de l'enquête d'octobre 2007. En effet, le taux d'inoccupation est passé de 4,1 % en octobre 2006 à 2,8 % en 2007. Cela concorde avec la tendance observée sur les autres marchés, à savoir que la demande est vigoureuse. Le vieillissement de la population, la bonne tenue du marché du travail et le retour et/ou le maintien des jeunes dans la région sont tous des facteurs qui continueront d'exercer une pression sur la demande de logements locatifs. L'offre, quant à elle, ne devrait pas s'accroître de façon suffisante pour détendre le marché en 2008, et c'est pourquoi nous prévoyons que le taux d'inoccupation diminuera de nouveau en octobre 2008 pour s'établir à 2,5 %. En 2009, nous pouvons nous attendre à une augmentation un peu plus rapide de l'offre en raison du resserrement du marché et à une légère remontée du taux d'inoccupation (3 %).

Resumé des prévisions RMR de Saguenay Printemps 2008	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	1 244	1 232	1 260	1 250	-1	1 250	0
Prix moyens S.I.A.® ($)	109 419	120 238	136 977	150 000	10	162 000	8
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	267	271	373	370	-1	370	0
Logements collectifs	197	214	312	785	152	240	-69
Jumelés	22	22	6	15	150	20	33
Maisons en rangée	6	9	9	10	11	5	-50
Appartements	169	183	297	760	156	215	-72
Tous types de logement confondus	464	485	685	1155	69	610	-47
Prix moyen ($)							
Logements individuels	149 894	159 316	178 206	185 000	3,9	195 000	5,4
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Que)	4,9	4,4	4,2	n/d	-	n/d	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,[illegible]	4,1	2,8	2,5	-0,3	3	0,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	472	485	490	500	-	505	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,80	6,30	7,35	6,95	-	6,83	-
Taux hypothécaires à 5 ans	6,30	6,45	7,54	7,01	-	6,97	-
Nombre annuel d'emplois	71 800	68 200	70 400	70 475	0,4	71 000	0,7
Croissance de l'emploi (%)	4,5	-5	3,2	0,4		0,7	
Taux de chômage (%)	11	9,9	8,8	8,9	0,1	8,7	-0,2
Migration nette [1]	-1 335	-1 383	-900	-500	--	-300	--

Chambre immobilière du Saguenay Lac-St-Jean, compilation SCHL

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès aujourd'hui au bulletin électronique Info-COLLECTIFS de la SCHL

Notre bulletin électronique trimestriel vous donne accès à une foule de renseignements portant sur une variété de sujets qui concernent les logements collectifs; il traite notamment de l'évolution du marché et de la recherche sur l'habitation, et présente les dernières nouvelles sur nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour les logements collectifs.

64285_2008_B01